

## 步步高商业连锁股份有限公司

### 关于部分投资性房地产转为固定资产核算的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

步步高商业连锁股份有限公司（以下简称“公司”）于 2026 年 4 月 21 日召开第七届董事会第十一次会议，审议通过了《关于部分投资性房地产转为固定资产核算的议案》，现将有关事项公告如下：

#### 一、公司部分投资性房地产转为固定资产核算的概述

公司根据经营发展需要，拟将位于湖南省娄星区长青中街 42 号的部分房产，建筑面积 8520 平方米，从对外出租模式调整为自用经营模式。根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》及公司会计政策，该房产不再满足投资性房地产定义，应转换为固定资产核算。

本次转换的转换日为 2026 年 4 月 30 日。

#### 二、部分投资性房地产转为固定资产核算对公司的影响

根据北京坤元至诚资产评估有限公司出具的《步步高商业连锁股份有限公司拟转固定资产的投资性房地产公允价值资产评估报告》（京坤评报字[2026]0470 号），转换日公允价值为 3,497.90 万元，与原账面价值 3,502.00 万元的差额-4.10 万元计入公允价值变动损失。

因公司投资性房地产采用公允价值模式计量，上述物业转换前不计提折旧摊销；转换后按固定资产成本模式计量，需计提折旧摊销。本次转换日为 2026 年 4 月 30 日，预计 2026 年 5-12 月将增加折旧摊销金额 183.34 万元，相应减少税

后利润 137.51 万元。

### 三、审批程序

#### （一）董事会审批及意见

公司已于 2026 年 4 月 21 日召开第七届董事会第十一次会议，审议通过了《关于部分投资性房地产转为固定资产核算的议案》。经审议，公司董事会认为：本次公司将部分投资性房地产转为固定资产核算，是基于公司明确将该部分房产由出租转为自用为前提，符合公司的实际情况。相关会计处理符合企业会计准则要求，不存在损害公司和股东利益的情形，不会对公司未来的持续正常经营产生重大影响。

#### （二）审计委员会审批及意见

公司于 2026 年 4 月 10 日召开第七届董事会审计委员会第十二次会议，审议通过了《关于部分投资性房地产转为固定资产核算的议案》。经审议，公司审计委员会认为：本次公司将部分投资性房地产转为固定资产核算，是基于公司明确将该部分房产由出租转为自用为前提，符合公司的实际情况，不会影响公司的正常经营，不会对公司未来财务状况和经营发展产生不利影响，相关会计处理符合企业会计准则要求，不存在损害公司和中小股东利益的情形。”

### 四、备查文件

- 1、公司第七届董事会第十一次会议决议；
- 2、公司第七届董事会审计委员会第十二次会议决议；
- 3、《步步高商业连锁股份有限公司拟转固定资产的投资性房地产公允价值资产评估报告》（京坤评报字[2026]0470 号）。

特此公告。

步步高商业连锁股份有限公司董事会

二〇二六年四月二十三日